STADT PRÜM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

Begründung
zum Bebauungsplan
„Teichplatz I – 3. Änderung“

Fassung für das
beschleunigte Verfahren
gemäß § 13 a Baugesetzbuch

BEARBEITET
IM AUFTRAG DER STADT PRÜM

Stand: 13. Juli 2017
Projekt-Nr: 12 413

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 3

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION 5

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG 6

5 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ÄNDERUNGSINHALTE 8

6 IMMISSIONSSCHUTZ 12

7 BODENORDNUNG 12

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG 13

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB 13

8.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung 14

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS 16

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Prüm sieht die 3. Änderung des Bebauungsplans „Teichplatz I" vor. Das Plangebiet wird bereits durch die Änderungsplanungen „Teichplatz I – 1.Änderung" aus dem Jahr 2004 und „Teichplatz – 2. Änderung" aus dem Jahr 2017 überdeckt. Der Ur-Bebauungsplan „Teichplatz I" stammt aus dem Jahr 1997. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Flurstück 345/62 in der Flur 5.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Ziel verfolgt, zum Zwecke der Nachverdichtung den Neubau eines Pflegezentrums zu realisieren. Die Änderungsplanung wird erforderlich, weil sich die architektonische und Nutzungskonzeption konkretisiert hat. Entsprechend dient die in Rede stehende verbindliche Bauleitplanung der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage. Im Rahmen der Änderungsplanung erfolgt somit die Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich des verfolgten Planungsziels. Von einer Änderung aller sonstigen textlichen Festsetzungen wird abgesehen.

Anstoß zur vorliegenden Änderungsplanung erfolgte durch die Planungsabsichten des Investors. Dieser beabsichtigt den Neubau eines Pflegezentrums, welches als Aufstockung auf dem bereits vorhandenen Parkhaus erfolgen soll. Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und weicht in einigen Punkten von dessen Festsetzungen ab. Dadurch werden u.a. Änderungen hinsichtlich der Festlegung der Baugrenzen sowie der Verkehrsflächen und der Höhenfestsetzungen nötig.

Das Planungsinteresse des Investors korrespondiert mit den Interessen der Stadt Prüm (Nutzung von Innenpotentialen), so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung besteht. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Stadt dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage bedarf es entsprechend einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des Plangebietes (Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs; bereits nach § 30 BauGB beplant) erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB. Die Planung dient somit der Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB können auch dahingehend eingehalten werden, weil die zulässige Grundfläche innerhalb des begrenzten Planänderungsbereiches nicht den Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche überschreitet.

Der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Prüm zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

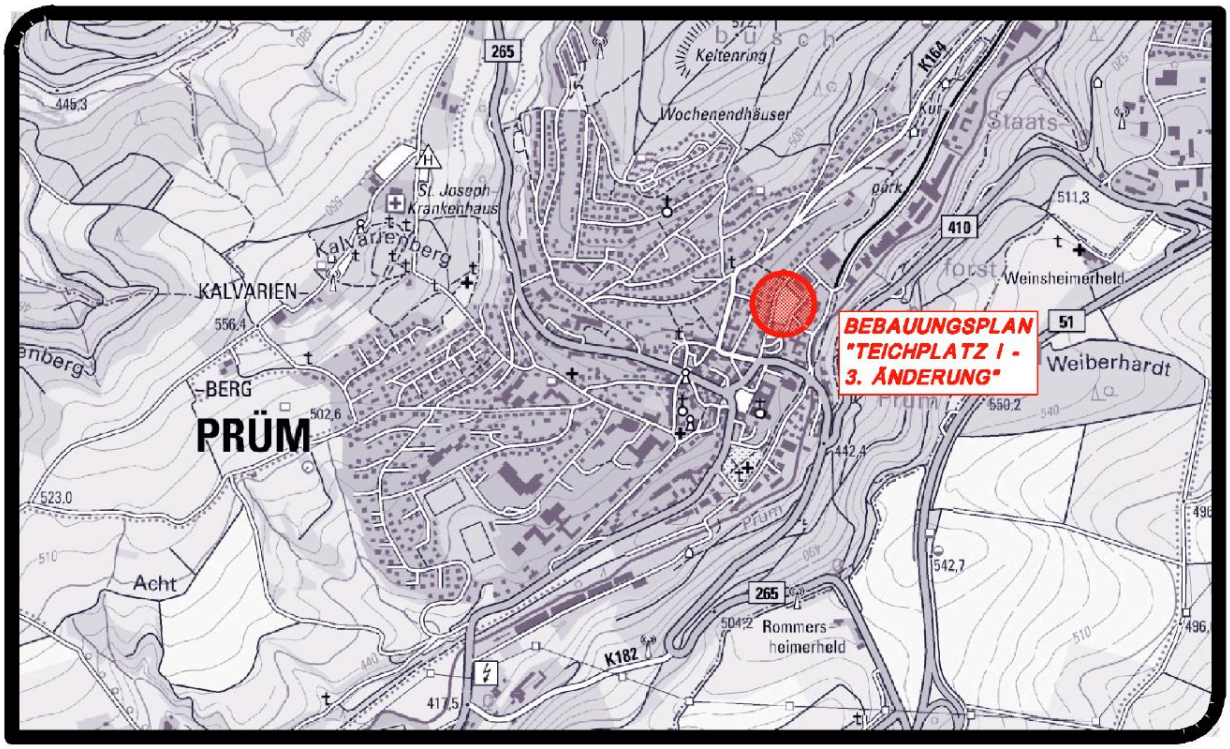

Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)*

Für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung gelten grundsätzlich die textlichen Festsetzungen des überplanten Bebauungsplans in der Fassung vor dieser Änderungsplanung.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert. Gemäß § 13a (4) ist das Verfahren auch für Änderungsplanungen anwendbar. Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb der Siedlungslage der Stadt Prüm und somit in unmittelbarer Angrenzung zur bestehenden Bebauung. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs verfügt dieser bereits über eine Vorprägung und ist an die bestehende Infrastruktur angebunden. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzenden Straßen „Monthermeerstraße“ und „Teichstraße“ gegeben.

Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Nutzung mit Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze an dieser Stelle dient der Auslastung des bestehenden Infrastrukturpotentials und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Prüm. Die vorliegende Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist. Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unter dem unteren Schwellenwert des § 13 a BauGB und entspricht somit den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1. BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung". Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Planänderungsgebiet liegt in der inneren Stadtlage der Stadt Prüm in einem Bebauungszusammenhang. Es befindet sich innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Festsetzung eines „Mischgebietes" gemäß § 6 BauNVO. Das gesamte Plangebiet liegt gleichzeitig in der übergeordneten Planungsebene auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

In der Bestandssituation stellt sich diese wie folgt dar:

Etwas südlich der Plangebietsgrenze befindet sich der Teichplatz, nördlich die Außenstelle der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm. Westlich und nordöstlich des Geltungsbereiches ist Wohnbebauung innerhalb von Mischgebietsflächen gemäß Flächennutzungsplan vorhanden. Südöstlich ist ein Parkplatz gelegen.

Das Plangebiet wird über die „Monthermeerstraße" und die „Teichstraße" erschlossen. Auf der Fläche selbst steht bereits ein Parkhaus. Das Planvorhaben, welches die Errichtung eines Pflegezentrums vorsieht, soll auf das bestehende Parkhaus aufgebaut werden. Es handelt sich somit um keine erneute Bodenversiegelung, sondern um eine Aufstockung einer bereits vorhandenen baulichen Anlage. Die Teichstraße liegt über dem Höhenniveau der Monthermeerstraße, wodurch das Parkhaus von Osten betrachtet eine zweigeschossige und von Westen betrachtet eine eingeschossige Wirkung aufweist. Aktuell weist der Straßenquerschnitt der Teichstraße auf der westlichen Seite dreigeschossige Wohngebäude auf, während das Parkhaus auf der östlichen Seite im Gegensatz dazu ein niedriges Höheniveau mit nur einem Geschoss zur Teichstraße aufweist. Der Neubau des Pflegezentrums auf dem bereits bestehenden Parkhaus gleicht die Höhen auf den gegenüberliegenden Seiten der Teichstraße an und ergibt somit ein einheitliches städtebauliches Bild mit klaren Raumkanten zu beiden Seiten. Der Höhenunterschied zum direkt angrenzenden südlichen Gebäude wird vor allem mit Blick von der Monthermeerstraße aus deutlich. Auch hier ist die Angleichung der Gebäudehöhen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Ein Grünstreifen mit einer Hecke und ca. acht Einzelbäumen rahmt das Parkhaus entlang der Teichstraße ein. Im Osten befindet sich entlang der Monthermeerstraße ein ca. 15 m breiter Grünstreifen, der an einem Stellplatz für ca. fünf Autos nordöstlich der Plangebietsgrenze endet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

In nachfolgender Luftbilddarstellung wird die derzeitige Bestandssituation abgebildet:

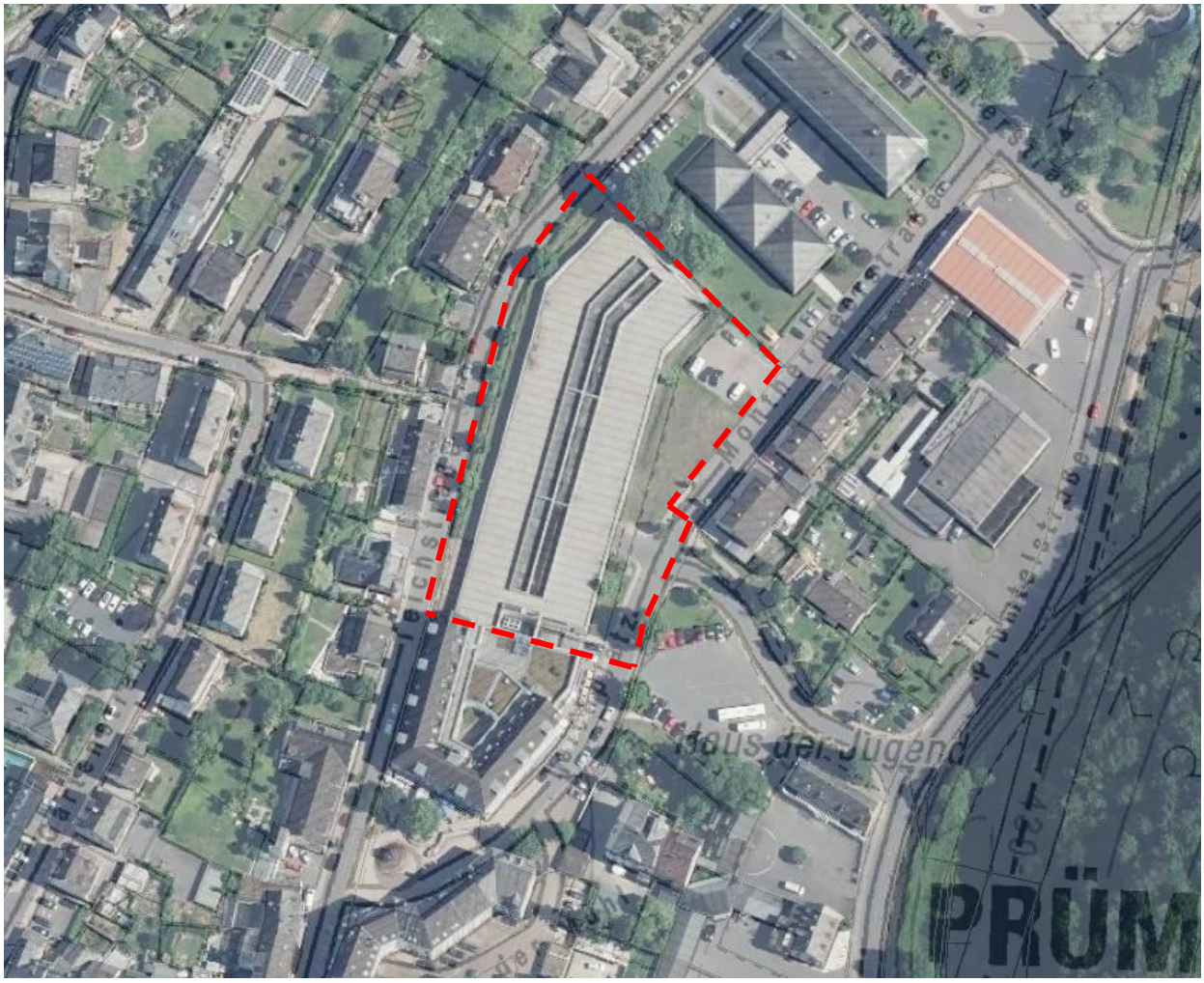

Abb.: Lage des Plangebietes auf Luftbild und Kataster (unmaßstäblich, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Änderungsplanung gegenüber der festgesetzten Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Konflikte mit Ausweisungen oder Vorhaben mit der übergeordneten Regional- oder Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen nicht.

Gemäß des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm von 2010 ist die Plangebietsfläche als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend als „Mischgebiet" festgesetzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das Planbild des wirksamen Flächennutzungsplans für das Plangebiet in der Stadt Prüm ist nachfolgend auszugsweise abgebildet:

Abb.: Planinhalte des wirksamen Flächennutzungsplans *(unmaßstäbliche Darstellung auf Basis des Flächennutzungsplans)*

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Kartierte Biotope liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des **„Naturparks Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm"** gemäß des **§ 27 BNatSchG**. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt die Siedlungslage der Stadt Prüm. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nordeifel" sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

Damit steht der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nichts entgegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

5 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / ÄNDERUNGSINHALTE

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Ziel verfolgt, den Neubau eines Pflegezentrums zu realisieren, welcher als Aufstockung auf dem bereits vorhandenen Parkhaus erfolgen soll. Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und weicht in einigen Punkten von dessen Festsetzungen ab. Im Rahmen der Änderungsplanung erfolgt somit die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich des verfolgten Planungsziels. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht notwendig.

Zusammenfassung der Planänderungsinhalte:

1) Anpassung der innenliegenden Baugrenzen des Bereichs GH 2

2) Geringfügige Anpassung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich GH 2 von max. 444,00 NHN auf 444,50 NHN

3) Zulassung von GH 2 max. 444,50 NHN ebenfalls im Norden des Plangebietes

4) Anpassung der Baugrenze im südlichen Bereich an die tatsächliche Bestandssituation

5) Anpassung der Verkehrsflächenfestsetzung im östlichen Randbereich

6) Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zu Einzelbaumpflanzungen

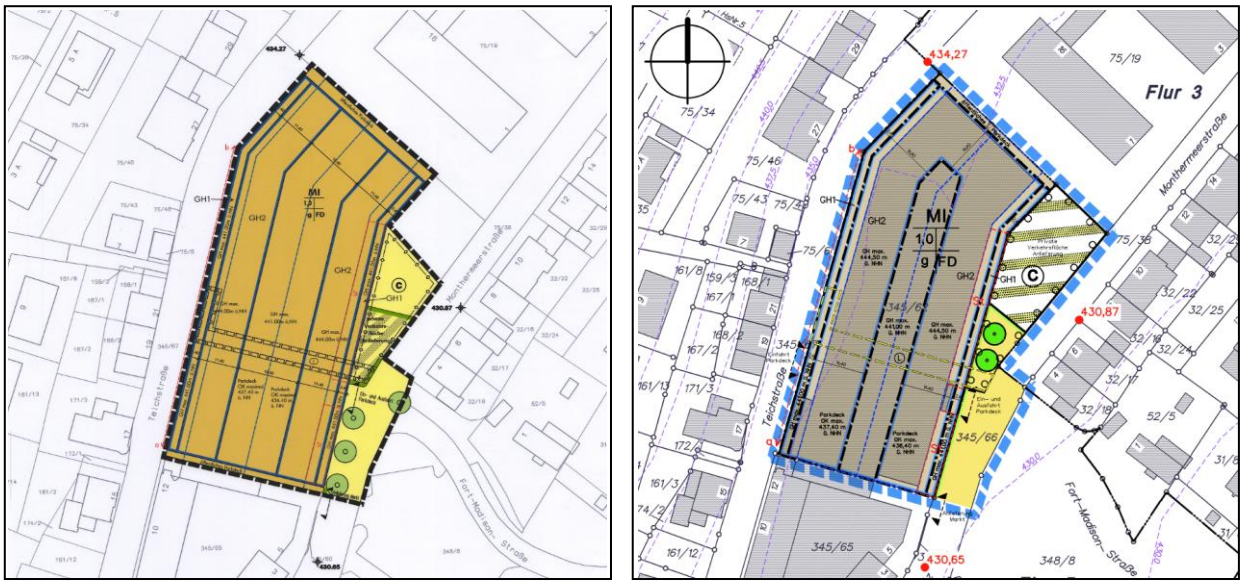

Abb.: Gegenüberstellung der Planbilder der 1. Änderung Bebauungsplan „Teichplatz I " mit dem Stand der 3. Änderungsplanung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zu 1) Anpassung der innenliegenden Baugrenzen des Bereichs GH 2

Die Architekturplanung des Pflegezentrums ist so konzipiert, dass die Gebäudehöhe des Obergeschosses zum Innenhof hin die gleiche Hauskante aufweisen muss wie das darunter liegende Geschoss.

Da dies nach außen hin keinerlei optische Wirkung hat, ist diese Änderung aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Aus diesem Grund wird die Breite des Bereichs GH 2 von 11,40 m im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 14,40 m vergrößert.

Zu 2) Geringfügige Anpassung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich GH 2 von max. 444,00 NHN auf 444,50 NHN

Die Erhöhung der Gebäudehöhe im Bereich GH 2 auf maximal 444,50 NHN wird aus bau- und versorgungstechnischen Gründen zwingend erforderlich, da anderenfalls das Pflegezentrum mit den erforderlichen Geschosshöhen und den gleichzeitig erforderlichen Höhen zur Führung von Versorgungsleitungen nicht realisierungsfähig ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine geringfügige Änderung von 0,5 m annehmbar, da diese das Erscheinungsbild der baulichen Anlage und somit die optische Wirkung gegenüber der bisherigen Zulässigkeit nicht wesentlich verändert.

Die maximal zulässige Bauhöhe für diesen Bereich ist in der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie in der 3. Änderung zeichnerisch festgesetzt. Eine Änderung der Textfestsetzungen Nr. 1.3.1 bis 1.3.2 des Bebauungsplans zu den sonstigen Höhenfestsetzungen ist nicht erforderlich. In den Formulierungen dieser genannten Festsetzungen werden nur zusätzliche Höhenregelungen formuliert, die zum Teil bereits jetzt ein Überschreiten der festgelegten zeichnerischen Höhen in der Planzeichnung zulassen.

Zu 3) Zulassung von GH 2 max. 444,50 NHN ebenfalls im Norden des Plangebietes

Aus der Architekturplanung ergibt sich, dass im Norden des Plangebietes ein Teilbereich ebenfalls mit GH 2 maximal 444,50 NHN zugelassen werden muss. Es besteht das Erfordernis, dass in diesem Bereich innerhalb des Pflegezentrums Büroräume und ein großer Technikraum konzipiert werden müssen.

Somit wird der Bereich GH 2 konzeptionell am nördlichen Plangebietsrand zwischen dem westlichen und östlichen Flügel zusammengeschlossen. Da diese Änderung architektonisch und optisch nur einen Gebäudeteil (siehe Abbildung) des Pflegezentrums betrifft und gleichzeitig für den Betrachter von der Teichstraße und der Monthermeerstraße nicht ins Gewicht fällt, ist sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

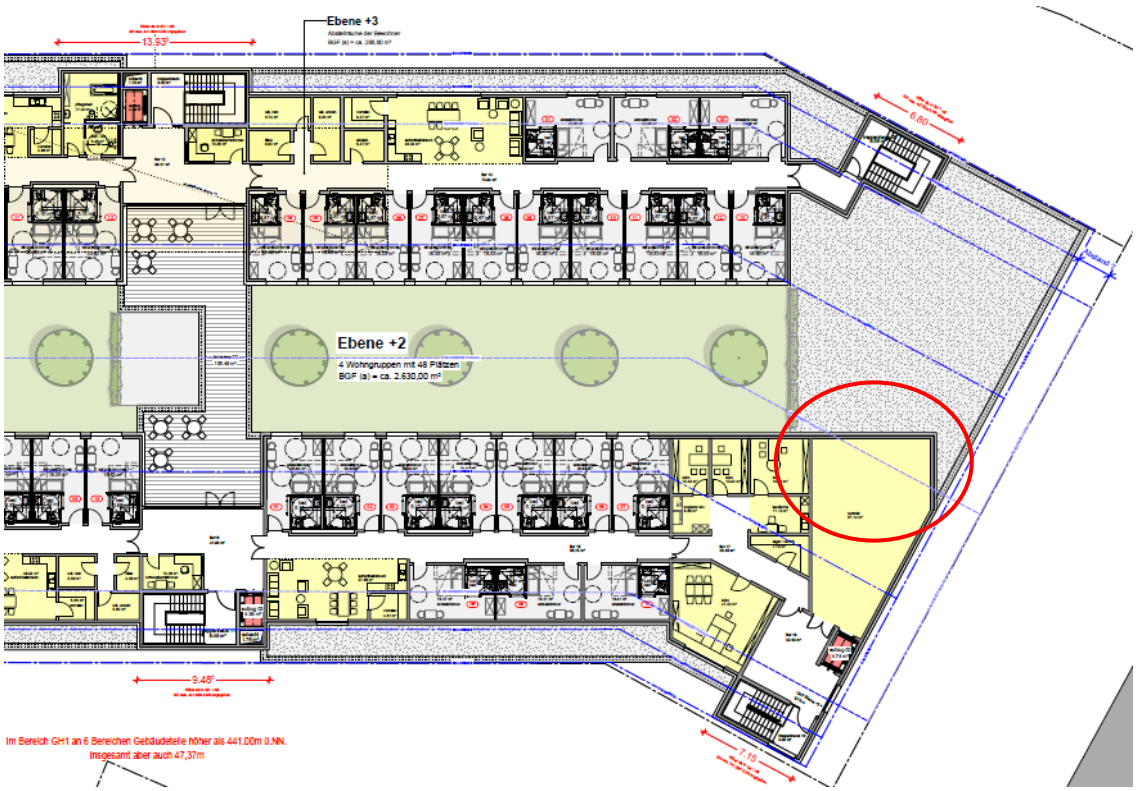

Abb.: Ausschnitt Architektur-Vorentwurf Grundriss Ebene +2
(Quelle: Haid Architekten / Ingenieure)

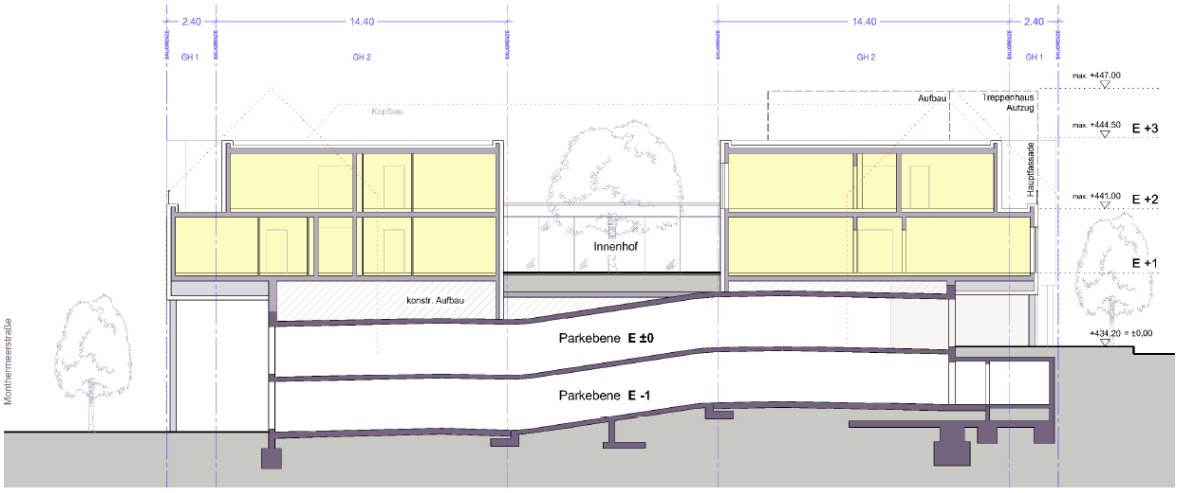

Abb.: Regelquerrschnitt Architekturplanung
(Quelle: Haid Architekten / Ingenieure)

Die Querschnittsdarstellung stellt eine beispielhafte Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans dar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zu 4) Anpassung der Baugrenze im südlichen Bereich an die tatsächliche Bestandssituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Baugrenze bislang am Südrand des Plangebietes mit 3 m Abstand festgelegt. Die Bestandssituation zeigt jedoch, dass das Gebäude des Parkdecks tatsächlich mit dem südlich angrenzenden baulichen Bestand verbunden ist. Die bisherige Einzeichnung einer Baugrenze mit 3 m Abstand war somit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht korrekt, da bereits eine geschlossene Bauweise vorliegt. Vermutlich ist diese Unstimmigkeit zur damaligen Zeit durch einen schlecht zu lesenden Katasterplan entstanden.

Entsprechend der Bestandsbebauung sieht die Planung für das aufgesattelte Pflegezentrum eine Angrenzung an den Rand des Flurstücks bzw. den Gebietsrand im Süden vor.

Da es sich hierbei ausschließlich um die Berichtigung einer fehlerhaften Darstellung handelt und eine geschlossene Bauweise bereits vorliegt, wird im Zuge der Änderungsplanung die Baugrenze bis an den Plangebietsrand im Süden gesetzt.

Zu 5) Anpassung Verkehrsflächen im östlichen Randbereich

Die Neuplanung für das Vorhaben eines Pflegezentrums beinhaltet Flächenverschiebungen der im Nordosten des Plangebiets befindlichen Verkehrsflächen „Straßenverkehrsfläche" und „Private Verkehrsfläche Anlieferung".

Der erforderliche Andienungsbereich für das Pflegezentrum liegt im Gegensatz zu der bisherigen Planung weiter nördlich mit Anschluss an das nördlich angrenzende Flurstück 75/19. In der 3. Änderung des Bebauungsplans „Teichplatz I" wird hierdurch die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche Anlieferung" sowohl erweitert als auch nach Norden verschoben. Die restliche Fläche wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Lage des Andienungsbereichs ergibt sich aus der inneren Erschließung des Pflegezentrums mit Aufzug. Zudem ist der Vorfahrtsbereich im Nordosten des Plangebietes größer, so dass anfahrende Fahrzeuge hier besser auf dem Grundstück rangieren können.

Da sich auf dem nördlichen Teil der geplanten Verkehrsfläche bereits ein versiegelter Bereich mit Zufahrt für ca. 5 Stellplätze befindet, spricht aus landschaftsplanerischer Sicht nichts dagegen, diese Fläche mit in den Andienungsbereich aufzunehmen. An der faktischen Bodennutzung wird hierdurch nichts verändert.

Zu 6) Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zu Einzelbaumpflanzungen

Die Bestandsaufnahme sowie die Analyse der derzeitigen Gegebenheiten vor Ort beinhalteten eine Überprüfung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen Einzelbaumpflanzungen. Im Rahmen der Änderungsplanung des Bebauungsplans „Teichplatz I – 3.Änderung" wurden somit die bisherigen Standorte für die Einzelbaumpflanzungen überprüft und der neuen Situation angepasst. Hierdurch verbleiben an Stelle von 4 Einzelbäumen in den bisherigen Festsetzungen nun 2 Einzelbäume in der Änderungsplanung.

Da innerhalb der Fläche für die Pflanzfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, welche sich auf die genannte „private Verkehrsfläche Anlieferung" erstreckt, noch weitere Bäume gemäß der Architekturplanung gepflanzt werden, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die oben genannte Anpassung der Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen, da durch das geplante Vorhaben faktisch nicht weniger Bäume entstehen werden. Im Gegenzug entsteht durch die oben genannte Erweiterung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche Anlieferung" nach Norden sogar

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

eine größere Fläche für die Pflanzfestsetzung, was sich positiv auf das Gebiet und dessen Erscheinungsbild auswirkt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch den Bebauungsplan bzw. die vorliegende Änderungsplanung wird Baurecht für das Vorhaben eines Pflegezentrums geschaffen. Auf dem Plangebiet befindet sich bereits ein Parkhaus, auf welches das Pflegezentrum aufgebaut wird.

Im Zuge der Änderungsplanung werden nur kleinere Anpassungen bei den zeichnerischen Festsetzungen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Stand der 2. Änderungsplanung vorgenommen. Diese haben keine oder nur geringe immissionsschutzrelevante Auswirkungen.

Durch die Änderungen der Baugrenzen rückt keine im planungsrechtlichen Sinne störende Nutzung näher an schützenswerte Bebauung heran.

Durch die Entwicklung des Pflegezentrums ergeben sich keine Störungen auf die angrenzenden Nutzungen, sprich der vorhandenen Wohnbebauung auf der Westseite der Teichstraße und der nordöstlichen Seite der Monthermeerstraße.

Vom geplanten Andienungsbereich für das Pflegezentrum, der etwas weiter nördlich gegenüber der bisherigen Planung vorgesehen ist, geht nur ein geringer Ziel- und Quellverkehr aus.

So kommt es bei einem Pflegezentrum anders als z.B. bei einem Lebensmittelmarkt zu deutlich weniger Anlieferungen, die sich nur auf wenige Lebensmittellieferungen und Wäschetransporte beschränkt. Durch die Mischgebietsfestsetzung ist sichergestellt, dass die Nutzung im Plangebiet das Wohnen nicht wesentlich stören darf (vgl. allgemeine Zweckbestimmung in § 6 (1) BauNVO).

Es sind des Weiteren darüber hinaus im Umfeld des Plangebietes keine weiteren Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Pflegezentrums an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahme nach § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da es sich wie bereits erwähnt ausschließlich um die Aufstockung einer bereits bestehenden baulichen Anlage handelt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

8.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Die Änderungsplanung erfolgt in einem Gebiet, in dem schon Baurecht geschaffen wurde. Die gesamte Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Teichplatz I – 2. Änderung" bereits als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (4) ist das Verfahren auch für Änderungsplanungen anwendbar. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Somit liegt es bereits unter dem in § 13a (1) Nr. 1 aufgeführten Schwellenwert von 20.000 m². Die Nettobaufläche beträgt 4.597 m².

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

GRZ * Nettobaufläche = Zulässige Grundfläche

Da die GRZ 1,0 beträgt, entspricht die Nettobaufläche gleichzeitig der zulässigen Grundfläche und ergibt somit 4.597 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Planung dadurch bei Weitem <u>nicht</u> erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich und es bedarf keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13a BauGB.

Wie bereits erläutert, ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des „Naturparks Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm" gemäß des § 27 BNatSchG. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nordeifel" sind die im Zusammenhang

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

8.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigt, dass innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Grundstücksflächen keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope liegen. Diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura2000-Gebietes.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des **„Naturparks Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm"** gemäß des **§ 27 BNatSchG**. Der Naturpark ist regionsübergreifend und überdeckt die Siedlungslage der Stadt Prüm. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nordeifel" sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbar bebauten Zusammenhang in der Innenstadtlage Prüm. Weiter südlich der Plangebietsgrenze befindet sich der Teichplatz, nördlich die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm. Westlich und östlich der Planung ist Wohnbebauung vorhanden. Das Plangebiet wird über die Monthermeerstraße und die Teichstraße erschlossen. Auf der Fläche selbst steht bereits ein Parkhaus. Das Vorhaben soll als Aufstockung auf dem bereits bestehenden Parkhaus errichtet werden.

Ein Grünstreifen mit einer Hecke und ca. acht Einzelbäumen rahmt das Parkhaus entlang der Teichstraße ein. Im Osten befindet sich entlang der Monthermeerstraße ein ca. 15 m breiter Grünstreifen, der an einem Stellplatz für ca. fünf Autos im Nordosten der Plangebietsgrenze endet. Auf dieser Seite befinden sich ca. vier Einzelbäume.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Blick ins Plangebiet (links: Standort Monthermeerstraße; rechts: Standort Teichstraße)

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der angrenzenden bestehenden Nutzungen und der angrenzenden Straßen besitzt die Eingriffsfläche lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. wie Sperling, Amsel, Elster, Meisen und andere ubiquitäre Tierarten.

Diese angesprochenen ubiquitären Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen ist nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/Kulturfolger). **Populationsrelevante Beeinträchtigungen der Arten sind nicht zu erwarten.**

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2). 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

13. Juli 2017	heu-lu	Prüm, den.....
Projektnummer:	12 413	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser	
	Corinna Lunkenheimer M. Sc.	

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Mathilde Weinandy (Stadtbürgermeisterin)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de